

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1522** *ORDEN de 12 de diciembre de 1985, de la Subsecretaría, por la que se deja sin efecto la de 14 de febrero de 1923 por la que se mandó expedir Real Carta de Sucesión en el Marquesado de Mochales.*

Ilmo. Sr.: Por Real Orden de 14 de febrero de 1923 se mandó expedir Real Carta de Sucesión en el Marquesado de Mochales, previo pago del impuesto especial correspondiente, y no habiéndose producido el pago de referencia en el plazo establecido en las disposiciones vigentes, conforme queda acreditado en el expediente este Ministerio ha acordado de conformidad con el artículo 11 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, dejar sin efecto la sucesión de que queda hecha mención.

Contra la presente resolución, que es definitiva en vía administrativa, se podrá interponer recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes, contado a partir de su notificación o publicación, pudiendo alegar únicamente como motivo del recurso el pago del impuesto correspondiente.

Lo que comunico a V. I.  
Madrid, 12 de diciembre de 1985.

LEDESMA BARTRET.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

**1523** *RESOLUCION de 16 de diciembre de 1985, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Eduardo Alcalde Sánchez, en nombre y representación de doña Julia Rodríguez-Gimeno Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella a inscribir una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Eduardo Alcalde Sánchez, en nombre y representación de doña Julia Rodríguez-Gimeno Martínez, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Marbella a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de la recurrente:

Resultando que el 21 de diciembre de 1984, y en escritura autorizada por el Notario de Guadalajara don Francisco Javier Rovira Jaén, don Manuel Rodríguez-Gimeno Martínez, en representación de la Sociedad «Alquileres Urbanos, Sociedad Anónima» (ALUSA), en virtud de poder que le fue conferido en 21 de septiembre de 1981, vendió a doña Julia Rodríguez-Gimeno Martínez un inmueble sito en Marbella; que el mencionado inmueble lo había adquirido la Sociedad vendedora por compra a doña Martha Graciela Clarke y don Arnold Clarke en escritura autorizada por el Notario de Estepona, don Tomás Briso Escobar, el 10 de julio de 1976, sin que esta transmisión se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de la Sociedad vendedora;

Resultando que presentada la mencionada escritura en el Registro de la Propiedad de Marbella fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del precedente documento por los defectos subsanables de: Falta de la previa compra de la finca descrita en el mismo a favor de la Entidad vendedora «Alquileres Urbanos, Sociedad Anónima», poder de dicha Entidad a favor del representante de la misma, pago del impuesto y la declaración o pago del arbitrio municipal de la plusvalía, defectos subsanables. Habiéndose presentado una primera copia del mismo con fecha 22 de diciembre del pasado año, bajo el número 3.282 de asiento de presentación, del tomo 86 del diario y presentada en el día de la fecha una segunda copia de dicha escritura al amparo del artículo 428 del Reglamento Hipotecario, se toma en su lugar a solicitud del presentante por sesenta días, anotación preventiva a favor de la compradora doña Julia Rodríguez-Gimeno Martínez al tomo 1.009 del archivo, libro 55 de la Sección Tercera de esta ciudad, folio 108, finca número 4.308, anotación A.-Marbella a 1 de marzo de 1985. El Registra-

dor.—Firma ilegible»; que con fecha 1 de marzo de 1985, vigente el asiento de presentación, se solicitó que por no haberse podido subsanar los defectos de que adolecía la misma se extendiese anotación preventiva de suspensión, lo que tuvo lugar conforme a lo dispuesto en los artículos 105 y 428 del Reglamento Hipotecario vigente;

Resultando que don Eduardo Alcalde Sánchez, en nombre de la compradora, interpuso recurso gubernativo solamente contra el defecto subsanable de falta de poder de la Entidad vendedora a favor de la persona que la representó y para ello alegó que, con fecha 6 de diciembre de 1984, y ante el Notario de Madrid don Ignacio Zabala Cabello, la Sociedad «Alquileres Urbanos, Sociedad Anónima», revocó el poder conferido a don Manuel Rodríguez-Gimeno, no siéndole notificado al Apoderado dicha revocación hasta el día 28 de enero de 1985, para lo cual acompaña con la interposición de este recurso copias simples de ambos documentos; que por otra parte se presentó al Notario autorizante de la escritura de venta certificación del Registro Mercantil que acredita la existencia y vigencia del poder a favor de representante de la Sociedad y que lo legitima para poder realizar los actos consignados en dicho poder; que por ello el Apoderado ignoraba la revocación, lo cual y en base a los artículos 1.734 y 1.738 del Código Civil, así como la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1906, resulta que la revocación de un poder anterior a los actos realizados por el mandatario pero que le es comunicada con posterioridad, ni los invalida ni los desvirtúa, pues para que surta efectos es preciso que se ponga en su conocimiento;

Resultando que con posterioridad, y ante la misma Audiencia Territorial, la recurrente presenta copias autorizadas de los documentos que había acompañado al escrito de interposición del recurso, así como certificación del Registro Mercantil;

Resultando que el Registrador de la Propiedad de Marbella informó que en las correspondientes notas marginales a los efectos del último párrafo del artículo 66 de la Ley Hipotecaria no proceden ser extendidas, dado que en la fecha de presentación de la carga orden de la Presidencia de la Audiencia Territorial de Granada había transcurrido el plazo de sesenta días de vigencia de la correspondiente anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable extendida el día 1 de marzo de 1985, y que, en cuanto al fondo del recurso, tenía que manifestar que en ningún momento se ha presentado en el Registro de la Propiedad copia autorizada de la escritura de poder de 21 de septiembre de 1981, en cuya virtud actuaba el representante de la Entidad vendedora y, por tanto, no ha podido ser objeto de calificación, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario y abundante doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no puede ser objeto de recurso gubernativo;

Resultando que el Presidente de la Audiencia desestimó el recurso interpuesto en base a idéntico argumento señalado por el Registrador de la Propiedad;

Vistos el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y el 117 del Reglamento para su ejecución y las resoluciones de este Centro de 14 de febrero de 1908, 19 de noviembre de 1912, 29 de abril de 1929, 30 de abril de 1935 y 22 de mayo de 1965;

Considerando que, conforme a la reiterada doctrina de este Centro, basada en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, solo pueden ser discutidas en el recurso gubernativo las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose de plano las peticiones basadas en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, y al no haber tenido acceso al Registro la escritura de poder correspondiente, así como los demás documentos que extemporáneamente se han presentado directamente en la Audiencia Territorial de Granada, no cabe entrar en la resolución de este expediente al faltar la calificación del Registrador en este punto.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 16 de diciembre de 1985.—El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Granada.